



Dato: 17. maj 2013

By- og Boligudvalget

Ministeren for by, bolig og landdistrikters besvarelse af spørgsmål nr. 67 BYB, alm. del.

Spørgsmål nr.67:

Ministeren bedes redegøre for andelshaveres retstilstand i forhold til konkursloven, herunder hvordan reglerne er for andelshaverne ved en konkursbegæring, hvis de bliver boende som lejere.

Svar:

Konkurslovgivningen hører under justitsministeren, som jeg har indhentet bidrag fra. Justitsministeren har oplyst følgende, som jeg kan henholde mig til:

"1. Der kan om spørgsmålet om konkursbehandling af andelsboligforeninger indledningsvis henvises til Justitsministeriets besvarelse af 15. februar 2013 af spørgsmål nr. 23 (Alm. del) fra By- og Boligudvalget. Som det nærmere fremgår heraf, kan andelsboligforeninger – ligesom andre juridiske personer – tages under (rekonstruktions- og) konkursbehandling i overensstemmelse med konkurslovens regler.

Det fremgår i den forbindelse af konkurslovens § 17, stk. 1, at en insolvent skyldners bo skal tages under konkursbehandling, når det begæres af skyldneren eller en fordringshaver. En skyldner er insolvent, hvis skyldneren ikke kan opfylde sine forpligtelser, efterhånden som de forfalder, medmindre betalingsudygtigheden må antages blot at være forbigående, jf. konkurslovens § 17, stk. 2.

Derudover gælder der et grundlæggende – ulovbestemt – krav om, at den, der indgiver en konkursbegæring, skal have en individuel, væsentlig interesse i, at skyldnerens bo tages under konkursbehandling. En konkursbegæring skal således afvises, hvis den ikke har et fornuftigt og rimeligt formål.

Der kan i den forbindelse også henvises til den kendelse fra Østre Landsret, som er omtalt i den nævnte besvarelse af spørgsmål 23, og hvor landsretten fastslog, at en andelsboligforening ikke havde en relevant retlig interesse i behandling af en egen konkursbegæring i en situation, hvor foreningens eneste kreditor modsatte sig, at konkursbegæringen blev fremmet.

Der er tale om en konkret begrundet afgørelse, der skal ses i sammenhæng med, at formålet med en konkursbehandling navnlig er at tilgodese fordringshavernes interesser ved at fordele skyldnerens aktiver blandt fordringshaverne på en rimelig måde.

Det kan i tilknytning hertil oplyses, at retspraksis også indeholder eksempler på, at der er indledt (rekonstruktions- og) konkursbehandling af andelsboligforeninger.

2. I forlængelse heraf bemærkes det, at konkurslovens regler om konkurs finder anvendelse i forhold til alle skyldnere og således er formuleret generelt. Det er i den forbindelse Justitsministeriets opfattelse, at det hverken er muligt eller hensigtsmæssigt i ordlyden af bestemmelserne at tage højde for alle de mangeartede situationer, som bestemmelserne har til formål at regulere.

På den baggrund er det – som på ethvert andet retsområde – op til domstolene at fastlægge den endelige rækkevidde af bestemmelserne, herunder i lyset af en vurdering af hvorvidt en skyldner i det enkelte tilfælde konkret har den fornødne retlige interesse i at blive taget under konkursbehandling.

Efter Justitsministeriets opfattelse er konkurslovens regler udformet på en sådan måde, at bestemmelserne – sammen med retspraksis på området – sikrer en tilstrækkelig klar retstilstand, også når det gælder spørgsmålet om mulighederne for at indlede konkursbehandling af en andelsboligforening.

Det tilføjes, at indførelse af særregler for konkursbehandling af andelsboligforeninger, herunder foreningernes mulighed for at blive taget under konkursbehandling uanset kreditorernes interesser, efter Justitsministeriets opfattelse vil forrykke den balance mellem skyldnere og deres fordringshavere, som konkurslovens regler er udtryk for. Sådanne særregler om konkursbehandling uanset fordringshavernes interesser vil således f.eks. kunne indebære, at andelsboligforeningens fordringshavere bliver tvunget til at realisere foreningens ejendom på et ugunstigt tidspunkt. Der kan endvidere rejses spørgsmål om rimeligheden af, at en fordringshaver for at undgå et salg tvinges til at overtage ejendommen og hermed til at udleje lejlighederne (til andelshaverne) og agere udlejer med administration mv. til følge.

Der kan endvidere rejses spørgsmål om foreneligheden med konkurslovens formål, hvis reglerne blev udformet sådan, at andelshavere kunne udnytte konkursinstituttet til at få status som lejere undergivet omkostningsbestemt leje.”

Med venlig hilsen

Carsten Hansen